



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΚΑΙ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ  
ΓΕΝΙΚΗ ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑ ΧΩΡΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ &  
ΑΣΤΙΚΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ  
ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ  
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗΣ, ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΩΝ  
ΚΑΝΟΝΙΣΜΩΝ ΚΑΙ ΑΔΕΙΟΔΟΤΗΣΕΩΝ  
ΤΜΗΜΑ Γ΄

Ταχ. Δ/ση : Μεσογείων & Τρικάλων 36  
Ταχ. Κώδ. : 11526  
Πληροφορίες : Ε. Τσαρτίνογλου  
Τηλέφωνο : 210-6980333  
FAX : 210-6918088

Αθήνα, 6 / 7 / 2017

Αρ. Πρωτ.: 20894

Σχετ.: 13267

Προς:

1. Αποκεντρωμένη Διοίκηση Ηπείρου  
– Δυτικής Μακεδονίας  
ΔΙΠΕΧΩΣΧ Ηπείρου  
5<sup>ο</sup> χλμ Ε.Ο. Ιωαννίνων – Κοζάνης  
454 45 Ιωάννινα
2. Δήμος Πάργας  
Υπηρεσία Δόμησης  
Αχέρωντος 93, 48062 Καναλάκι

Κοιν.:

1. Σούφη Δημήτριο  
Τοπογράφο Μηχανικό
2. Βασίλειο Μάντζιος  
Πολιτικό Μηχανικό

**Θέμα :** «Σχετικά με σοφίτες σύμφωνα με την παρ. 81 του άρθρου 2 του ν.4067/12»

**Σχετ. :**

- α) Η απο 28-2-2017 αίτηση του κ. Σούφη Δημήτρη (αρ. πρωτ. ΔΑΟΚΑ 13267/15-3-2017)
- β) Η απο 25-4-2017 αίτηση του κ. Μάντζιου Βασιλείου (αρ. πρωτ. ΔΑΟΚΑ 20894/27-4-2017)
- γ) Το υπ' αριθμ. 9352/24-1-2017 έγγραφο της ΔΙΠΕΧΩΣΧ Ηπείρου
- δ) Το υπ' αριθμ. οικ./Φ2/14885/28-12-2016 έγγραφο του Δήμου Πάργας
- ε) Το υπ' αριθμ. 50441/31-7-2015 έγγραφο ΔΑΟΚΑ (ΑΔΑ: 6Ο9Μ465ΦΘΗ-Ξ6Ε)

Σε συνέχεια των (α) και (β) σχετικών εγγράφων, σχετικά με τη δυνατότητα επέκτασης του δαπέδου σοφίτας ως το περίγραμμα του υποκείμενου ορόφου, λαμβάνοντας υπόψη τα (γ), (δ) και (ε) σχετικά έγγραφα, σας γνωρίζουμε τα εξής:

Βάσει του άρθρου 2 παρ. 81 του ν.4067/12, «Σοφίτα είναι ανοιχτός ή κλειστός προσβάσιμος χώρος που βρίσκεται εντός του ύψους της επικλινούς στέγης του κτιρίου και δεν μπορεί να αποτελεί ανεξάρτητη ιδιοκτησία.», ενώ σύμφωνα με το άρθρο 11 παρ. 6 του ν.4067/12, ορίζεται ότι «Στο σ.δ. δεν προσμετρώνται:...ιε. Σοφίτες με συνολικό εμβαδόν μικρότερο ή ίσο των 1/2 του χώρου της υποκείμενης κάτοψης με τον οποίο συνδέονται λειτουργικά, χωρίς να αποτελούν ανεξάρτητο όροφο και εφόσον το μέσο ελεύθερο ύψος είναι μικρότερο από 2,20 μ..».

Απο το συνδυασμό των ανωτέρω διατάξεων, προκύπτει ότι δεν προσμετράται στο συντελεστή δόμησης του οικοπέδου επιφάνεια σοφίτας έως το 50% της κάτοψης του υποκείμενου ορόφου με μέσο ύψος μικρότερο των 2,20 μέτρων ενώ δεν τίθεται απαγόρευση επέκτασης του δαπέδου της, προσμετρώντας την επιφάνεια πλέον του 50% στο σ.δ.

Συμπληρωματικά αναφέρεται ότι τυχόν κλειστοί χώροι, που προκύπτουν κατ' επέκταση της ως άνω σοφίτας και πληρούν τις προϋποθέσεις των κλειστών εσωτερικών εξωστών (παρ. 37 του άρθρου 2 του ν. 4067/12), δεν προσμετρώνται στον συντελεστή δόμησης του κτιρίου.

**Ε. Δ:**

- 1) Χρον. Αρχείο
- 2) Δ.Α.Ο.Κ.Α / Γ
- 3) Τσαρτίνογλου Ε.
- 4) Ιστοσελίδα ΥΠΕΝ

**Η ΔΙΕΥΘΥΝΤΡΙΑ**

**Ντόρα ΓΑΛΑΝΗ**  
Αρχιτέκτων Μηχ. - Πολεοδόμος